



חוק התכנון והבנייה

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי - מטה יהודה

תכנית מס' מי/505 ב' מושב זנוח

שינוי לתכנית המתאר המקומית מי/200 מטה יהודה

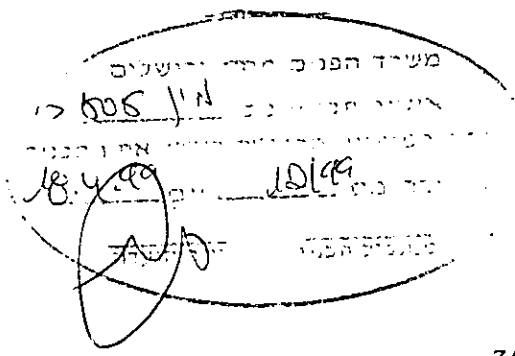
שינוי לתכנית בש / 200

ושינוי תכנית מפורטת מס' מי/505

גאודע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ  
אימות אישור

אשרה לתוקף ע"י ועדה מחול'ת

שם \_\_\_\_\_  
חתימה \_\_\_\_\_



## חוק התכנון והבנייה

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי - מטה יהודה

תכנית מס' מי/505 ב' מושב זנוח  
שינוי לתכנית המתאר המקומית מי/200 מטה יהודה  
שינוי לתכנית בש/200  
ושינוילתכנית מפורטת מי/505

### 1. שם התכנית:

תכנית זו על כל מסמכיה האמורים תקרא תכנית מפורטת מס' מי/505 ב' - מושב זנוח, שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' מי/200, שינוי לתכנית בש/200, ושינוי לתכנית מס' מי/505 (להלן "התכנית").

### 2. מסמכי התכנית:

- א. התכנית כוללת 13 דפים של הוראות בכתב לתכנית (להלן-הוראות התכנית).  
ב. גיליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:1250 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית (להלן - "תשריט מס' 1").  
ג. גיליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:1250 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית (להלן - "תשריט מס' 2").  
ד. גיליון אחד של נספח בינוי הערוך בקנ"מ 1:1000 וחתכים אופייניים בקנ"מ 1:500 (להלן - "נספח בינוי").

### 3. מקום התכנית:

מחוז: ירושלים  
נפה: ירושלים - מ.א. מטה יהודה  
מקום: מושב זנוח  
גוש - 34297  
גוש - 34296 (חלק), גוש - 5233 (חלק), גוש - 5231 (חלק), גוש - 30442 (חלק),  
שטח בין קואורדינטות אורך: 150700 - 149300  
ורוחב: 126900 - 125700

### 4. גבולות התכנית:

כמסומן בקו כחול בתשריט.

### 5. שטח התכנית :

937,699 דונם.

### 6. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית למטה יהודה מס' מי/200 לדבות השינויים שאושרו לה מחמן לזמן. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית המתאר המקומית מי/200 תכרענה הוראות תכנית זו.

### 7. מטרת התכנית:

א. הגדלת תחום הפיתוח של מושב זנוח וקביעת הוראות ומגבלות בנייה חדשות בתחום ייעודי המקרקעין ע"פ התכנית.

ב. שינוי תכנית מפורטת מי./505 ותכנית בש/200, כמפורט להלן:

(1) שינוי יעוד 5 מגרשים קיימים מבתיים מקצועיים לשטח חקלאי ב' מיוחד.

(2) שינוי יעוד משטח חקלאי א': 1. לשטח חקלאי ב' ב 60 הנחלות הקיימות  
2. לשטח חקלאי ב' מיוחד בהוספת 69 מגרשי מגודים חדשים.

(3) שינוי יעוד משטח לספורט לשטח לבנייני ציבור.

- (4) שינוי יעוד משטח חקלאי א' לשטח ציבורי פתוח.
- (5) שינוי יעוד משטח לתכנון בעתיד לשטח חקלאי א'.
- (6) התוויית דרכים חדשות, שינוי וביטול דרכים קיימות ומאשרות.
- (7) קביעת גבולות מגרשים חדשים וביטול גבולות קיימים.
- (8) קביעת איזור חקלאי א'.
- (9) קביעת איזור חקלאי ב'.
- (10) קביעת איזור חקלאי ב' מיוחד.
- (11) שטחים למבני ציבור ושפ"צ.
- (12) קביעת שטח פרטי פתוח.
- (13) חלוקה מחדש.
8. תכליות ושימושים:
- 8.1 אזור חקלאי א' - מסומן בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע לבן וירוק לסידוגין. בשטח זה חלות הוראות תכנית המתאר מ"י/200, מפרק ד' סעיף 5, בגין אזור חקלאי א'. וכן ההוראות מסעיף 8.2 - ח.
- 8.2 אזור חקלאי ב' - מסומן בתשריט בצבע צהוב. על אזור זה חלות הוראות תכנית המתאר בפרק ד' (רשימת התכליות) סעיף 6, וכן חלות ההוראות הבאות:
- א. בכל מגרש בשטח זה תותר הקמת שלוש יחידות דיור בשני מבנים לכל היותר (בעל משק, בן ממשיך, יחידת הורים). שטחם הכולל (עקרי + משני) של שני המבנים לא יעלה על 440 מ"ר (יחידת הורים בגודל מרבי של 64 מ"ר).  
במניין שטחי הבנייה נכללים כל שטחי הבנייה שבתחום מעטפת הבנייה לרבות שטחי מדרגות, חלל גג הרעפים (שמועל 1.80 מ' גובה ממוצע), מרפסות מקורות, מרחב מוגן דירתי, חדרי הסקה, מחסנים. שטחי השרות יהיו עד 15% משטח הבנייה הכולל (374 מ"ר למגורים 66 מ"ר לשרות, סה"כ 440).
- ב. בכל מגרש תותר הקמת שתי יחידות קייט בשטח כולל של 90 מ"ר, במבנים נפרדים או במבנה אחד ו/או בצמוד למבנה אחד במגרש.
- ג. מס' הקומות המרבי של בניין כלשהו לא יעלה על 2 קומות.
- ד. גובה מרבי של בניין עם גג שטוח לא יעלה על 7.5 מטר מפני קרקע טבעית או סופית סמוכה בכל נקודה, הכל על פי הנמוך יותר.  
גובה מרבי של בניין עם גג משופע לא יעלה על 8.5 מטר מפני קרקע טבעית או סופית סמוכה עד לרום גג הרעפים.
- ה. קווי הבניין יהיו במרווחים שלא יפחתו מ- 4 מ' בכל החזיתות, למעט בבניינים הקיימים בעת הפקדתה של תכנית זו.
- ו. מרתפים: תותר קומת מרתף מתחת לקומת מגורים בגובה פנימי שלא יעלה על 2,20 מ' חאת בתנאי ששום חלק ממנה לא יבלוט יותר מ- 1.50 מ' מפני הקרקע המתוכננת הסופית, ובתנאי שהמרתף לא יחרוג מתחום הקומה שמעליו, הכל בכפוף לאמור בסעיף 8.2 (א) לעניין חשוב שטחי הבנייה.

קומת המרתף תהא עד 40 מ"ד ולא תכלל במניין שטחי השרות.  
 ז. הגדרות לחזית הרחוב, חזית הכניסה ולעבר השטחים הפתוחים תבונה מאבן טבעית ו/או מעובדת (גמר חלק אסור) בגובה 0.6 מ' לפחות ולא מעל 1.10 מ'. קירות תומכים - גובה קירות תומכים בגבולות המגרשים יהיה להלן: במגרשים שמעל הכביש, קיר החזית לכביש בלבד, עד גובה מרבי של 3.30 מ', מעל הגובה המיועד של המדרכה, ולא נמוך מ- 0.6 מ'. מעל קרקע סופית ראש הקיר עד לגובה של 0.4 מ' בלבד, בתוך המגרשים - גובה מרבי של 1.3 מ' מגובה קרקע קיימת ועד 0.4 מ' מגובה קרקע סופית.

ח. תנאים למתן היתר בנייה:

1. כל בקשה להיתר בנייה תכלול בין השאר פרטים מלאים בכל הנוגע לבינוי ופיתוח המגרש כולל גובה קרקע טבעית וסופית, מפלסי קירות תומכים, חומרי גמר לבניינים ולקירות התומכים, שבילים, גדרות, גינות ונטיעות, מתקני עזר, מתקני שרות וחניה.
2. חניה - בכל בקשה להיתר יכללו פתרונות לחניית כלי רכב ע"פ התקן: החניה המקורה תכלל במניין השטחים למעט המקרים בהם יתקיימו התנאים הבאים:
  - א. החניה רחוקה ב- 1.0 מ' מקוי בניין.
  - ב. סככה שתיבנה על גבול המגרש ובאחת מפנינותיו.
  - ג. לסככת החניה לא יהיו יותר משני קירות בנויים המשתלבים בגדר המקיפה את המגרשים באופי וסוג חומרי הבנייה.
  - ד. במגרשים שמעל הכביש חניה הבנויה מתחת למשטח מרוצף או גינה ואינה מהוברת לבניין.
- ט. בשטחי סככות הלולים הקימות יותרו מלבד לולים גם שימוש חקלאי ושרות למשק החקלאי. כל אלו בתנאי שיעמדו בתנאי איכות הסביבה כפי שיקבעו על ידי הרשות המוסמכת.
- י. מבנה עזר יכול להבנות כחלק ממבנה מגורים או במרחק מינימאלי של 4.00 מ' ממנו. אפשרות לקו בנין 0 בתנאים הבאים: 1. הסכמת השכן. 2. ניקוד הגג למגרש המבקש. 3. לא יאושרו פתחים למגרש השכן.
- 8.3 אזור חקלאי ב' מיוחד - מסומן בתשריט בצבע כתום.  
 על אזור זה חלות ההוראות מסעיפים 8.2 (ג', ד', ז', ח') וכן ההוראות הבאות:
  - א. בכל מגרש בנייה בשטח זה, תותר הקמת יחידת דיור אחת בלבד אשר שטחה הכולל לא יעלה על 240 מ"ר.
  2. שטחי שרות יהיו עד 15% משטח הבנייה הכולל (= 204 מ"ר למגורים + 36 מ' לשרות, סה"כ 240 מ"ר).
  - במניין שטחי הבנייה יכללו כל השטחים שבתחום מעטפת הבניין לרבות שטחי המדרגות חלל גג רעפים (שמעל 1.80 מ' גובה ממוצע). מרפסות מקורות, מרחב מוגן דירתי, חדר הסקה ומחסן, למעט מרתף שגובהו הפנימי לא יעלה על 2.20 מ' ובשטח שלא עלה על 30 מ"ר בכל מבנה.
  3. המרתף לא יבלוט מקו קירות החוץ של הבניין ושטחו יהיה עד 30 מ"ר. שטח המרתף לא כלול בשטחי השרות.
  4. חניה - בכל בקשה להיתר יכללו פתרונות לחניית 2 כלי רכב ע"פ התקן ובהתאם לנספח פיתוח ונוף. החניה המקורה תכלל במניין השטחים למעט המקרים בהם יתקיימו התנאים הבאים:
    - א. החניה רחוקה ב- 1.0 מ' מקוי בנין כלפי קו המגרש.

ב. סככה שתיבנה על גבול המגרש ובאחת מפנינותיו.  
 ג. לסככת החניה לא יהיו יותר משני קירות בנויים המשתלבים בגדר המקיפה את המגרשים באופי וסוג חומרי הבנייה, זאת בהתאם לנספח הפיתוח והנוף.  
 ד. במגרשים שמעל הכביש חניה הבנויה מתחת למשטח מרוצף או גינה ואינה מחוברת לבנין.  
 ה. במגרשים שמתחת לכביש במידה ו-  $\pm 0.00$  נמוך מ- 3.50 מ' לפחות מגובה המדרכה הסמוכה, תותר בניית חניה מתחת לבנין. כל זאת בהתאם להנחיות נספח הפיתוח והנוף.

5. תכנית מקסימלית 150 מ"ר.

- ב. קווי הבניין הקדמיים והאחוריים יהיו 5.0 מ' והצדדיים 4.0 מ'. על מגרשים 105-101, יחול האמור בסיפא לסעיף 8.2 ה'.  
 ג. תותר בנייה בקו בנין 0 בין שני מגרשים לשתי יחידות מגורים בקיר משותף בתנאי שהוגשה בקשה משותפת להיתר לשני המגרשים.  
 ד. מבני עזר: תותר הקמתם של מבני עזר נפרדים:

1. סככה למקום חניה כפול אשר תמוקם בפינת המגרש ותבנה מקונסטרוקציה עם קרוי קל, (אפשרות לרעפים) ללא קירות, בשטח עד 30 מ"ר ובגובה שלא יעלה על 2.4 מ' ברוטו. תותר בניית הסככה מחוץ לקוי הבנין, נתון לשיקול דעת הועדה המקומית, ובכפוף לסעיף 8.3 א- 4.

ה. תנאים נוספים למתן היתר בנייה -

1. פיתוח הדרכים באזור ההרחבה החדשה, בקטע המוביל למגרש נשוא ההיתר.

2. נספח פיתוח בקנ"מ עד - 1:500 שיתבסס על תכנית מפורטת בתוקף ונספח הבינוי ושתערך לפני שלב הביצוע, ותהייה תנאי למתן היתר בנייה למגרש הראשון, לאחר שתאושר ע"י הועדה המקומית, ותכלול:

- מדידה טופוגרפית מעודכנת עד 1/2 שנה, ערוכה וחתומה על-ידי מחדד מוסמך.

- תכנית תשתיות כללית לביוב, מים, חשמל, תאורת רחוב, תקשורת וניקה, (כולל סימון כניסות למגרשים ציבוריים ופרטיים לבנייה, ומיקום כל המתקנים המיועדים).

- תכנית הביוב: תהיה באישור משרד הבריאות והמשרד לאכות הסביבה.

- תכנית בינוי ופיתוח לדרכים ושטח ציבורי פתוח הכוללת:  
 התווית דרכים, חתכי דרכים (מיסעה, מדרכה, חניה, תמיכה צדדית וחתכי תשתיות), שבילים, פרישות של קירות תומכים וגדרות לאורך הדרכים, סימון שטחי חניה ומיקום תחנות אוטובוס, מתקני אשפה, מתקני תשתית, שלטי פרסומת) כולל פרטים אופייניים. התכנית תכלול רומים בדרכים, גבהי רצפה ראשונה ( $\pm 0.00$ ) במגרשים וגבהי קירות תומכים.

- תכנית טיפול נופי: לאורך הצד המזרחי של כביש 30 הגובל בשטח המיועד ליעור.

- מרכיבי בנייה מחייבים: מרווחי בנייה, קוי בניין, גבהים מחייבים, פיתוח דרכי גישה, פרט הפרדה בין חלקות שכנות, מיקום חניות בתוך החלקות, ניקח, פרטי בנייה מחייבים, חומרי גימור מחייבים.

ג. תנאי למתן טופס 4 ואכלוס - התחברות לביוב המרכזי.

שונות:

ז.

1. בגג רעפים לפחות 50% משטח הגג יהיה גג רעפים משופע, שאר הגג שטוח.

2. מסתור לקולטי שמש יותקן תוך מתן פתרון אדריכלי שישתלב אינטגרלית עם גג המבנה.

3. ניקח - הניקח יוסדר על פי תכנית פיתוח מאושרת. יותר מעבר ניקח בין מגרשים לפי הצורך.

4. יותר מעבר צנרת ביוב וגישה אליה בצמוד לגבול 2 המגרשים הסמוכים. יש להמציא לוועדה נספח סניטרי המציין את צורת ההתחברות לרשת הביוב המרכזית של הישוב.

5. תליית כביסה- מתקן לתליית כביסה במבנה יוסתר על ידי מסתור מחסה קל או מחומר בניה ובאישור הוועדה. מתקן תליה נפרד מהמבנה ימוקם במגרש באופן שאינו נראה מהכביש ושאינו בחזית המגרש. הכל באישור הוועדה המקומית.

פיתוח המגרשים:

ח.

1. גובה הקרקע המפותחת במגרשים יהיה לפי התנאים הבאים:  
גובה הקרקע הסופית יהיה בתחום 0.8 מ'  $\pm$  מהגובה של הקרקע הטבעית. מותרת סטייה בגבהים בתחום 0.80 מ'  $\pm$  בתנאים שלא ישתנו גובה הקירות כמפורט בסעיף קטן (2) להלן.

2. גובה הקירות או גדרות בגבולות המגרשים יקבעו כדלהלן:  
קיר מתחת לכביש 1.1 מ' מעל גובה מיועד של המדרכה הסמוכה, לפחות עד גובה 0.4 מ' בניה באבן, ומעל זה מעקה קל או המשך בניית האבן.  
קיר בתחתית המגרש - בגובה 0.4 מ' מעל לגובה המפלס התחתון של המגרש, בציפוי אבן. מותר לבנות מעקה קל עד לגובה 1.5 מ' מעל ראש הקיר.  
קירות צדדיים הגובלים בשטחים ציבוריים או פתוחים, לפחות בגובה 0.4 מ' מגובה מפלסי הקרקע המתוכננים של המגרש או בגובה הקרקע הסמוכה לגבול המגרש, הגובה מבין השניים, בציפוי אבן, ומעקה קל בגובה 1.0 מ' מעל זה.

3. הועדה המקומית דשאית לאשר סטיות בגובה הקירות ו/או המגרשים עד 0.10 מ'  $\pm$  בתנאי שיהיה ביצוע מרוכז של קיר במבני שלם ובתכנון של אדריכל אחד.

4. כאשר הפרשי הגובה בין מגרשים סמוכים תהיה חלוקת העבודה בין השכנים כדלהלן:

- מגרש במילוי תומך את עצמו מהקרקע הטבעית כשכל הקיר בתוך שטחו.

- מגרש בחפירה מתרחק לצורך החפירה לפחות 1.0 מ' מגבול מגרש ותומך את כל החפירה שלו.

- מותר לסטות מכך ולבנות קיר משותף בתנאי שהתכנון הזהה יופיע בשתי הבקשות להיתר בנייה.

5. בניית הקירות והגדרות בגבולות המגרשים עם שטחים פתוחים וציבוריים היא חובה.

6. הקירות והגדרות ייבנו בציפוי אבן עם פנים טבעיים או מסותתים. מעקות קלים ייבנו מעץ או סורג בחזל או חומרים קרמיים.

7. תהיה זכות מעבר חופשית לצנרת בתוך המגרשים בתחום 2 מ' לאורך גבולות המגרש הצדדיים.
- 8.4 שטח לבנייני ציבור: (מסומן בתשריט בצבע חום מותחם בחום כהה).  
אזור זה מיועד לבנייני ציבור וחלות עליו ההוראות של תכנית המתאר פרק ד' (רשימת התכליות) סעיף (9) וכן ההוראות הבאות:
- א. בשטח זה תותר הקמת מבנים למטרות חינוך, דת, בריאות, חברה, שירותים קהילתיים וכיו"ב הממלאים תפקידים מקומיים ואזוריים.
1. במגרש לבנין ציבורי תותר הקמת מבנה בגובה מדבי של 3 קומות.
  2. שטחי הבנייה המרביים 50% משטח המגרש.
  3. קווי הבניין לא יפחתו מ-  
קווי בניין קדמי ואחורי - 5.0 מ'.  
קווי בניין צדדיים - 4.0 מ'.
  4. שטחי הבניין המירביים כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניין לרבות שטחי מדרגות מרפסות מקורות, קומת מרתף, מקלט, חדרי הסקה, מחסנים וחניות מקורות.
- ב. הוראות סעיף 8.2 ח - 2.1. לעיל לגבי תנאים למתן היתר בנייה חלים גם על שטח זה.
- ג. היתר בנייה בשטח זה יינתן לאחר שהועדה המקומית תאשר תכנית בינוי מפורטת לכל המגרש.
- 8.5 שטח פתוח פרטי: (מסומן בתשריט בצבע ירוק) שטח זה הוא שטח פתוח פרטי וחלות עליו ההוראות הבאות: בשטח זה לא תותר כל בנייה למעט הקמת מתקני תשתית, התווית שבילים ומגרשי משחקים, גינות והקמת מתקני מחנאות לרווחת הציבור.
- יותר בו מעבר קווי תשתית ציבורית כגון ניקח, מים, ביוב, חשמל ותקשורת. לא תותר כל בניה פרט למקלטים ציבוריים, תחנות טרנספורמציה ומתקני שאיבה למערכות מים וביוב.
- 8.6 שטח פתוח ציבורי: (מסומן בתשריט בצבע ירוק בהיר) שטח זה הוא שטח פתוח ציבורי וחלות עליו ההוראות מסעיף 8.5 ו- 8.7.
- 8.7 שטחים דרכים (שבילים) עם זיקת הנאה לציבור:  
תוואי הדרכים והשבילים ורוחבם יהיו כמצוין בתשריט.  
השטחים הצבועים בתשריט בפסים שחורים אלכסוניים עם רקע צהוב או ירוק הם שטחים עם זיקת הנאה לציבור.
- השטחים הצבועים בתשריט בפסים אדומים אלכסוניים עם רקע צהוב הם שטחים עם זיקת הנאה לציבור, לביטול בעתיד.  
עם סלילת מעברים חילופיים למגרשים: 39,38,37,36, תבוטל זיקת המעבר לציבור והשטח יהיה חקלאי ב' בלבד.
- השטחים הצבועים בתשריט חום הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
- השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.
- יותר פיתוח הדרכים הציבוריות בתשריט כדרכים משולבות הכוללות פתרונות חניה וגינות למעבר כלי רכב והולכי רגל.  
בדרכים המשמשות בפועל כמעבר, יותר שימוש עד לביצוע דרכים חלופיות.

במיוחד מודגש שבדרך העוברת במגרשים תשמור זכות מעבר לציבור, אלא אם כן תבוצע דרך חלופית למבני המשק שבמגרשים אלו.

אישור הסדרי התנועה של כיכר הכניסה למושב הוא תנאי למתן היתר בניה, וביצוע הכיכר בפועל יהיה תנאי למתן טופס 4 ראשון להרחבה.

9. חניה: בכל בקשה להיתר בנייה בכל אחד מן השימושים יפורטו מקומות החניה בהתאם לתקן החניה על פי החוק. מקומות אלו, יכול שיכללו במסגרת פתרון משולב בדרך ציבורית, בכפוף לביצוע הרחבה על ידי המבקש ובהסכמת וועד המושב.
10. מערכת ביוב מרכזית: פתרון הביוב יהיה על ידי מערכת ביוב מרכזית ויבוא לידי ביטוי בתכנית הביוב. לאחר אישור התכנית תחובר המערכת הקיימת למערכת החדשה, ראה סעיף 8.3 ה' לעיל.
11. תשתית: א. כל קווי התשתית החדשים, לרבות תקשורת, טלוויזיה, חשמל, מים, ביוב וניקה, יהיו תת קרקעיים.  
ב. רמת הפיתוח בגרעין הישוב הקיים תשווה לרמת הפיתוח בשטח ההרחבה.
12. מבנים להריסה: המבנים או חלקי המבנים המסומנים באדום מיועדים להריסה.
13. חומרי בניה: תותר בנייה באבן, בטון מוחלק צבוע או מסויח. כן תותר בנייה מאלמנטים טרומיים. תותר בנייה יבשה מחומרים קלים (עץ ומתכת) בתנאים הבאים:  
1. המבנה באישור מכון התקנים.  
2. חומר הגמר באישור הועדה לאחר צדוף פרטי גמר בקנ"מ 1:25.
14. הפקעה לצורכי ציבור: השטחים המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 לחוק יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965.
15. רישום וביצוע התכנית: לאחר אשרור תכנית זו, תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצורכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי המקרקעין על ידי יום התכנית ועל חשבונם.  
חלוקת הקרקע הכלולה בתכנית תהיה כמסומן בתשריט. כל סטייה מכך טעונה אישור הועדה המחזית על פי סעיף 139 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965, למעט שינוי בשטחי המגרשים של עד 3% שלא יחשב לסטייה מטבלת השטחים שבתשריט.
16. חלוקה מחדש: התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה על פי סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965.  
עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו 2 עותקים מאושרים כחוק ללשכת רשם המקרקעין כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק - ללא צורך בפנייה נוספת ליו"ד הוועדה המחזית - אלא אם כן תתעוררנה שאלות על ידי רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לרשם רישום החלוקה. תותר הקמת מבני שרות זמניים לשימוש הקבלנים בתקופת הביצוע. המבנים יהיו מבנייה קלה ויפורקו ו/או יסולקו מאתר הבנייה מיד עם סיום עבודות ההקמה.
17. מבני שרות זמניים:
18. היטל השבתה: מתן היתר בנייה יותנה בתשלום היטל השבתה כחוק.
19. שיפוי הועדה המקומית: מגיש התכנית ישפה את הועדה בגין כל תביעות שיהיו נגדה בשל אישור תכנית זו ויחתום לשם כך על כתב התחייבות מתאים הנוסח שימצא לו על ידי הועדה.



## 20. טבלת שטחים אזור חקלאי ב':

שטח במ"ר	מס' מגרש	שטח במ"ר	מס' מגרש
4,283	31 ✓	4,620 ✓	1
4,122	32 ✓	4,805 ✓	2
6,937	33 ✓	5,507 ✓	3
4,370	34 ✓	4,981 ✓	4
5,411	36 ✓	6,245 ✓	5
4,319	37 ✓	6,197 ✓	6
5,340	38 ✓	5,083 ✓	7
5,725	39 ✓	4,947 ✓	8
7,488	41 ✓	4,156 ✓	9
4,996	53 ✓	3,949 ✓	10
4,477	54 ✓	3,576 ✓	11
4,888	55 ✓	4,372 ✓	12
5,284	68 ✓	3,877 ✓	13
5,296	69 ✓	5,635 ✓	14
6,272	70 ✓	4,723 ✓	15
5,575	71 ✓	4,487 ✓	16
6,153	72 ✓	4,289 ✓	17
4,548	73 ✓	5,290 ✓	18
4,238	74 ✓	5,310 ✓	19
2,996	75 ✓	3,585 ✓	20
4,493	76 ✓	4,421 ✓	21
3,823	77 ✓	2,667 ✓	22
4,079	78 ✓	3,124 ✓	23
3,492	79 ✓	3,296 ✓	24
5,612	80 ✓	3,239 ✓	25
6,119	81 ✓	4,528 ✓	26
6,034	82 ✓	4,465 ✓	27
3,366	83 ✓	3,794 ✓	28
4,457	86 ✓	4,436 ✓	29
4,925	96 ✓	3,625 ✓	30
281,850		סה"כ שטח	

הערה:

שטחים נמדדו גרפית ועשויים להיות בהם שינויים קלים.

21. טבלת שטחים אזור  
חקלאי ב' מיוחד:

שטח במ"ר	מס' מגרש	שטח במ"ר	מס' מגרש
500	238 ✓	505	201 ✓
499	239 ✓	501	202 ✓
503	240 ✓	502	203 ✓
504	241 ✓	501	204 ✓
502	242 ✓	501	205 ✓
502	243 ✓	504	206 ✓
504	244 ✓	501	207 ✓
501	245 ✓	501	208 ✓
497	246 ✓	500	209 ✓
500	247 ✓	500	210 ✓
500	248 ✓	500	211 ✓
500	249 ✓	501	212 ✓
500	250 ✓	500	213 ✓
500	251 ✓	501	214 ✓
500	252 ✓	501	215 ✓
501	253 ✓	501	216 ✓
503	254 ✓	502	217 ✓
499	255 ✓	505	218 ✓
503	256 ✓	501	219 ✓
499	257 ✓	502	220 ✓
501	258 ✓	502	221 ✓
500	259 ✓	502	222 ✓
502	260 ✓	502	223 ✓
502	261 ✓	506	224 ✓
502	262 ✓	500	225 ✓
500	263 ✓	500	226 ✓
500	264 ✓	502	227 ✓
502	265 ✓	502	228 ✓
501	266 ✓	500	229 ✓
501	267 ✓	500	230 ✓
500	268 ✓	504	231 ✓
501	269 ✓	503	232 ✓
1000	101 ✓	503	233 ✓
999	102 ✓	503	234 ✓
1216	104 ✓	503	235 ✓
1596	106 ✓	503	236 ✓
1000	105 ✓	502	237 ✓
40,407		סה"כ שטח	

הערה:

השטחים נמדדו גרפית ועשויים להיות בהם שינויים קלים.

## 22. טבלת מגרשים ציבוריים.

השטח במ"ר	יעוד השטח	מס' מגרש
4,027 ✓	ש.פ.ש.	500 ✓
1,030 ✓	ש.פ.ש.	501 ✓
752 ✓	ש.פ.ש.	502 ✓
2,178 ✓	ש.פ.ש.	503 ✓
741 ✓	ש.פ.ש.	505 ✓
1,693 ✓	ש.פ.ש.	506 ✓
2,100 ✓	ש.פ.ש.	507 ✓
1,259 ✓	ש.פ.ש.	508 ✓
1,183 ✓	ש.פ.ש.	509 ✓
5,866 ✓	ש.פ.ש.	510 ✓
4,902	ש.פ.ש.	511 ✓
539	ש.פ.ש.	512 ✓
612	ש.פ.ש.	513 ✓
697	ש.פ.ש.	514 ✓
397	ש.פ.ש.	515 ✓
267	ש.פ.ש.	516 ✓
208	ש.פ.ש.	517 ✓
439	ש.פ.ש.	518 ✓
353	ש.פ.ש.	519 ✓
2,457	ש.פ.ש.	521 ✓
22	ש.פ.ש.	522 ✓
696	ש.פ.ש.	523 ✓
333	ש.פ.ש.	524 ✓
410	ש.פ.צ.	550 ✓
418	ש.פ.צ.	551 ✓
701	ש.פ.צ.	552 ✓
35,749	בניני ציבור	601 ✓
398	בניני ציבור	602 ✓
5,639	בניני ציבור	603 ✓
31,488	שטח לייעוד	701 ✓

הערה:

השטחים נמדדו גרפית ועשויים להיות בהם שינויים קלים.

## 23. לוח האזורים:

יעוד השטח	השטח במ"ר	% המשטח
חקלאי ב' ✓	281,850	30.0%
חקלאי ב' מיוחד ✓	40,407	4.30%
חקלאי א' ✓	458,584	48.9%
בניני ציבור ✓	41,786	4.45%
שטח פתוח ציבורי ✓	1,530	0.163%
דרכים ✓	49,291	5.25%
יעד ✓	31,488	3.35%
ש.פ.פ. ✓	32,763	3.49%
סה"כ	937,699	100%

## הערה:

השטחים נמדדו גרפית ועשויים להיות בהם שינויים קלים.

24. טבלת זכויות  
בניה:

סוג המגרש	אחוזי בניה מרביים ש. עקרי ש. שרות	גובה מרבי	מס' יחידות דיוך	תכנית מקטימלית	הגבלת גודל שטחי שרות/ מבנה נחר/ ויחידות קייט
חקלאי ב' 11	440 מ"ר 374 מ"ר 66 מ"ר	שתי קומות	(2)		שתי יחידות קייט בשטח כולל של 90 מ"ר גודל מרתף עד 40 מ"ר
חקלאי ב' מיוחד	240 מ"ר 204 מ"ר 36 מ"ר	שתי קומות	(1)	150 מ"ר	סככה לחניה עד 30 מ"ר גודל מרתף עד 30 מ"ר
שטח למבני ציבור 16	50%	שלוש קומות			

המגיש והיחס: זנוח מושב עובדים של פועלי אגודת ישראל  
להתישבות חקלאית שיתופית בע"מ.

זנוח

המגיש עובד של פועלי אגודת ישראל  
להתישבות חקלאית שיתופית בע"מ

*[Handwritten signatures and scribbles]*

בעל הקרקע: מ.מ.י. מחה ירושלים

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בהנאי שנו תהיה  
מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.  
כל זכות ליוזם תכנוני או לכל בעל ענין אחר בשטח  
התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונתתם עמנו הסכם  
מתאים בנינו, ואין התמתנו זו באה במקום הסכמה כל  
בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי  
כל חוזה ועפ"י כל דין.  
למען הכר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה על  
ידינו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית, אין בהתימתנו  
על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או  
ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש  
מאתנו על שני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות  
גמלה העומדת לנו משה הסכם כאמור ועפ"י כל דין.

*[Circular stamp of the planning authority]*

מס. 18.05.08 המתכנת: מיכל קירש - אדרכלית

מיכל  
יחזקאלי-קירש  
אדרכלית  
*[Handwritten signature]*  
תוצה 2/14 יפ  
טל פסס 6412946

תאריך

הועדה הבנוינית לזכרון ולבניה  
מטה יהודה  
תכנית ..... מס' .....

הועדה המקומית בישיבתה ה  
מיום ..... ההליטה להמליץ  
להפקיד את התכנית הנזכרת לע"כ.

*[Handwritten signature]*  
יושב ראש הועדה  
*[Handwritten signature]*  
מהנדס הועדה

הועדה המקומית